



EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun dal territori

Analyse d'immeuble

Conseil en aménagement du territoire

**Identification des perspectives
d'utilisation d'un immeuble**

Analyse d'immeuble



L'analyse d'immeuble, proposée par EspaceSuisse, est un instrument qui permet d'évaluer l'état d'un immeuble. Elle esquisse un concept d'entretien et de développement, qui sert de base de décision pour le propriétaire. L'analyse d'immeuble est également un instrument pour le développement vers l'intérieur. Elle met un immeuble existant sous la loupe et évalue ses possibilités d'utilisation pertinentes. L'analyse d'immeuble est particulièrement intéressante dans les régions structurellement faibles, lorsque la réhabilitation des bâtiments est au point mort.

Coûts

L'analyse d'immeuble coûte env. 6'500 CHF.

La répartition des coûts entre les différentes propriétaires, la commune et la région ou le canton est définie par l'organisme porteur.

Vos questionnements

L'analyse d'immeuble répond, entre autres, aux questions suivantes :

- Quels changements d'utilisation pour l'immeuble sont envisageables ?
- Dans cette perspective, quelles sont les rénovations et transformations à prévoir impérativement ou idéalement ?
- Quel est le prix de ces interventions et quel est le rendement escompté ?
- Quelles sont les chances de la proposition de réaffectation et de transformation sur le marché immobilier ?

Notre offre

L'analyse d'immeuble proposée par EspaceSuisse est en principe portée par un canton ou une institution comme une association régionale. Des architectes locaux, aux compétences reconnues, formés par EspaceSuisse, mènent l'analyse. Les prestations de l'organisme porteur pour les propriétaires d'immeubles comprennent :

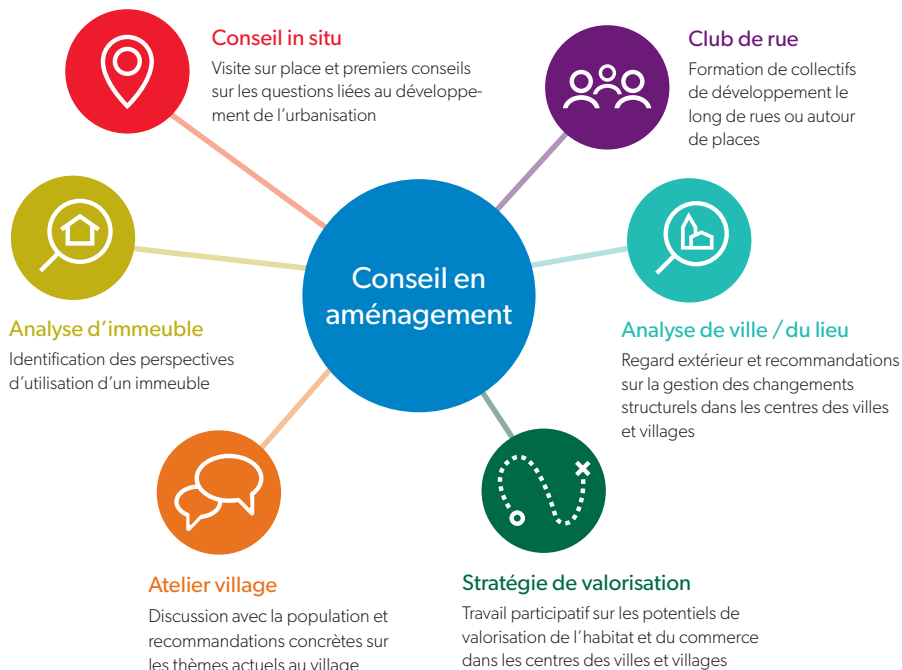
- Une visite et une analyse de l'immeuble, de même qu'une discussion avec le(s) propriétaire(s) quant aux perspectives, aux souhaits et aux possibilités
- Un rapport comprenant un bref descriptif de l'immeuble et de son état, ainsi que des recommandations quant aux possibilités de développement, y compris un calcul de rentabilité
- Une discussion du contenu du rapport avec le(s) propriétaire(s)

Votre plus-value

L'analyse d'immeuble

- débloque des investissements dans le centre historique ;
- met sur le marché des immeubles inoccupés ou sous-occupés depuis longtemps ;
- fait le lien entre la protection des monuments historiques et les propriétaires, désamorce les préjugés et les blocages ;
- apporte de nouvelles idées et, souvent, de beaux éléments architecturaux dans le bâti existant ;
- sensibilise à une approche adéquate de la substance historique du bâti et
- amène de nouvelles habitantes et de nouveaux habitants dans le centre historique.

Aperçu du conseil en aménagement



→ Plus d'informations sur : espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement

EspaceSuisse – l'association suisse pour l'aménagement du territoire

EspaceSuisse est l'association nationale et le centre de compétence pour l'aménagement du territoire en Suisse. Elle informe, conseille et soutient les cantons, les villes et les communes, de même que les entreprises et les bureaux actifs dans le domaine de l'aménagement, des constructions et du droit. Elle leur propose en outre des prestations en matière de formation et de réseautage. EspaceSuisse a été fondée en 1943 en tant qu'association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN. D'un point de vue juridique, elle est organisée sous forme d'association. Son financement est assuré par ses prestations de services et par les cotisations de ses membres.

 **Impulsion**
Développer vers l'intérieur

Depuis 2016, grâce au programme « Impulsion Développer vers l'intérieur », EspaceSuisse apporte une aide accrue aux communes en matière de développement vers l'intérieur.

L'analyse d'immeuble montre des potentiels à Porrentruy

Les bâtiments du centre ancien ne doivent pas rester vides. Les rez-de-chaussée doivent être attrayants, et les façades ne doivent pas se délabrer. Afin de donner un nouveau souffle au centre ancien, la ville de Porrentruy soutient les propriétaires dans la réhabilitation des bâtiments, notamment avec l'analyse d'immeuble EspaceSuisse. L'analyse leur propose des idées de rénovation et vérifie leur faisabilité financière.



La cité de Porrentruy est un joyau historique qui fait le bonheur des visiteurs et de ses 7'000 habitants. Ces dernières décennies, la petite ville s'est également développée au sens large comme la plupart des villes et villages en Suisse : de nouvelles maisons familiales ont vu le jour à la périphérie, tandis que les anciens bâtiments autrefois utilisés à des fins commerciales dans le centre ont perdu leur usage. Ils sont souvent mal entretenus et donnent parfois une mauvaise image.

Une politique de soutien volontariste

La commune a voulu changer cet état de fait et soutient financièrement depuis plus de dix ans la réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien

auprès des propriétaires fonciers avec différents instruments d'accompagnement dont l'analyse d'immeuble. La ville de Porrentruy a contacté EspaceSuisse et a recherché un certain nombre d'architectes intéressé·e·s à la dynamique de la réhabilitation en centre ancien. Il est important que l'analyse d'immeuble présente des scénarios de réhabilitation de manière simple et pragmatique afin d'augmenter toutes les chances de voir se rénover le patrimoine bâti ancien.

Des propriétaires dépassé·e·s

Si certaines propriétés dans les centres historiques sont mal utilisées ou même plus entretenues, il n'y a en général aucune mauvaise intention derrière

« L'analyse d'immeuble d'EspaceSuisse a permis à la Municipalité de poursuivre les actions entreprises auprès des propriétaires de bâtiments en leur offrant une aide à la décision quant à l'avenir de leur bien immobilier. »

Anne Roy, conseillère municipale



cela. Quand les conditions sont difficiles ou que les propriétaires se sentent dépassé·e·s par les contraintes, notamment en termes de conservation des monuments historiques ou du marché immobilier, l'analyse d'immeuble peut éclaircir de nombreuses questions. Au cours des deux années qui ont suivi son introduction, plusieurs analyses ont été effectuées à Porrentruy. Les propriétaires sont satisfait·e·s des résultats. La ville prend en charge la moitié des 6'000 francs que coûte l'analyse d'immeuble.

Un cas concret dans le quartier de la gare

À Porrentruy, plusieurs bâtiments ont déjà été réhabilités grâce au soutien des différents programmes d'aides financières de la commune. À titre d'exemple, l'analyse d'immeuble a permis récemment d'esquisser des pistes pour mieux exploiter le potentiel d'une grande villa de la Belle Époque située entre la vieille ville et la gare et

inscrite au Répertoire des biens culturels du canton. Pour quelque 3'000 francs, le propriétaire a pu obtenir des idées concrètes et une bonne estimation des coûts. Les deux anciens appartements (un par étage) sont difficiles à louer en raison de leur taille énorme qui conduit à des loyers trop chers pour la région. À la place, il serait possible de réaliser quatre appartements aux dimensions plus raisonnables et deux studios. Comme l'opération est importante, le propriétaire a décidé de mettre en œuvre le projet par étapes. En soutenant la mise en œuvre de solutions pour une meilleure occupation de cet objet unique, la ville de Porrentruy contribue, de manière ciblée, au développement de l'urbanisation vers l'intérieur dans un secteur stratégique et au maintien d'un patrimoine architectural unique.



- 1 Des bâtiments rénovés et habités contribuent à l'image et à la vitalité de la vieille ville. Les autorités communales de Porrentruy l'ont bien compris et encouragent financièrement la réhabilitation de l'habitat dans le centre historique depuis plus d'une décennie. Photo: Burri & Partenaires architectes
- 2 La grande villa de la Belle Époque offre un important potentiel de développement vers l'intérieur à proximité de la vieille ville et de la gare. L'analyse d'immeuble a montré au propriétaire que quatre appartements étaient réalisables à l'intérieur de celle-ci. Les loyers seront d'avantage adaptés au marché régional. Photo: Burri & Partenaires architectes